



# **СТАНДАРТ**

**РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ**

## **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Основные положения

**СТО РОО 21-01-98**

## **Предисловие**

1. Разработан и внесен секцией Оценки недвижимости Российского общества оценщиков (авторы Тарасевич Е.И., Парфенов С. Л.).
2. Утвержден и введен в действие решением Правления РОО
3. Введен впервые.

## **Содержание**

**Ошибка! Закладка не определена.**

1. Область применения
2. Нормативные ссылки.
3. Классификация недвижимости для оценки стоимости
4. Базы оценки
5. Оценка на базе рыночной стоимости
6. Особенности различных видов оценки
7. Обследование недвижимости для целей оценки
8. Непроизводственное оборудование, машины и механизмы, оцениваемые вместе со зданием
9. Влияние факторов окружающей среды на стоимость
10. Требования к содержанию Задания на оценку
11. Требования к оформлению результатов оценки
12. Статус и квалификация оценщика
13. Условия опубликования результатов оценки
14. Повторная оценка
15. Рецензирование оценки
16. Условия отступления от стандартов

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Российского общества оценщиков.

## **Введение**

Настоящий стандарт разработан в развитие системы нормативных документов Российского общества оценщиков (РОО) и ориентирован на решение задачи удов-

летворения прав потребителей на получение оценочных услуг стабильно высокого качества.

Основными целями стандарта являются: унификация основных понятий, используемых при оценке недвижимости; регламентация целей оценки и видов стоимости; установление последовательности выполнения оценки, применяемых процедур и методов расчетов; определение единых требований к оформлению результатов оценки.

Действие стандарта распространяется на оказание профессиональных услуг в области оценки недвижимости, принадлежащей государственным органам, предприятиям различных форм собственности и частным лицам.

Стандарт предназначен для применения юридическими и физическими лицами, оказывающими услуги по оценке объектов, которые согласно статье 130 Гражданского Кодекса РФ, относятся к недвижимости, подлежащей государственной регистрации.

## **1. Область применения**

1.1 Действие настоящего стандарта распространяется на оценку следующих типов недвижимости:

- участки земли как не оборудованные, так и оборудованные внутриплощадочными инженерными сетями, элементами инфраструктуры и благоустройства;
- здания и сооружения, включая машины, оборудование, а также внутренние инженерные сети и системы, обеспечивающие функционирование зданий и сооружений с соответствующим назначением.

1.2 В перечень машин и оборудования при оценке недвижимости не должны включаться позиции, которые относятся к обрабатывающему и производственному оборудованию, установленному исключительно в связи с производственной или коммерческой деятельностью предприятия.

1.3 Принципы оценки, содержащиеся в настоящем стандарте, могут быть использованы для оценки других объектов, отнесенных к недвижимости соответствующими нормативными актами.

## **2. Нормативные ссылки**

2.1 В настоящем документе использованы следующие стандарты и нормативные документы:

- ГОСТ Р 1.0-92 Государственная система стандартизации Российской Федерации. Основные положения.
- ГОСТ Р 1.4-93 Государственная система стандартизации Российской Федерации. Стандарты отраслей, стандарты предприятий, стандарты научно-технических, инженерных обществ и других общественных объединений. Общие положения.
- ГОСТ Р 1.5-92 Государственная система стандартизации Российской Федерации. Общие требования к построению, изложению, оформлению и содержанию стандартов.

- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества (IVSC). Общие понятия и принципы оценки. 1994 г.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества (IVSC). МСО-1. Рыночная стоимость как база оценки. 1994г.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества (IVSC). МСО-2. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости. 1994 г.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества (IVSC). МСО-3. Оценка для целей финансовой отчетности и смежной документации. 1994 г.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества (IVSC). МСО-4. Оценка ссудного обеспечения, залога и долговых обязательств. 1994 г.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества (IVSC). МСО-5 (проект, декабрь 1994). Стоимость действующего предприятия как база оценки.
- Утвержденные Европейские стандарты оценки недвижимости, М.: РОО, 1998
- Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. 1,2.
- Положение о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации. Приказ Минфина РФ от 23.12.94 г. №170.
- Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций. Письмо Минфина РФ от 30.12.93 г. № 160.
- План счетов бухгалтерского учета. Приказ Минфина от 01.10.91 г. №56 и изменения к нему.

### **3. Классификация недвижимости для оценки стоимости**

- 3.1 Для оценки стоимости земля, здания и сооружения делятся на два класса:
- специализированная недвижимость;
  - неспециализированная недвижимость.
- 3.2 Специализированная недвижимость – это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов.
- 3.3 Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

- 3.4 Для различных оценок, в зависимости от целей владения, недвижимость делится на категории. Перечень категорий указан в соответствующих разделах настоящих стандартов.
- 3.5 Порядок отнесения недвижимости к конкретному классу и категории должен быть согласован с клиентом, если иное не предусмотрено действующими нормативными актами.

## **4 Базы оценки**

### **Общие положения**

- 4.1 База оценки, выбираемая для каждого конкретного случая, должна соответствовать цели оценки, классу и категории недвижимости.
- 4.2 Базы оценки, в зависимости от исходных предпосылок их определения, подразделяются на рыночные и нерыночные.
- 4.3 К рыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые как стоимость в обмене исходя из состояния сегмента рынка конкретного типа недвижимости на дату оценки:
- Рыночная стоимость;
  - Рыночная стоимость при существующем использовании.
- 4.4 К нерыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые расчетным путем либо исходя из потребительских характеристик недвижимости, либо на основе предварительно определенной рыночной стоимости, либо в соответствии с государственными или ведомственными нормативами:
- Остаточная стоимость замещения;
  - Стоимость реализации;
  - Стоимость ограниченной реализации;
  - Инвестиционная стоимость;
  - Страховая стоимость;
  - Налогооблагаемая стоимость;
  - Утилизационная стоимость.

### **Рыночная стоимость**

- 4.5 Рыночная стоимость – это оцениваемая сумма, за которую недвижимость следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.
- 4.6 Каждый элемент определения рыночной стоимости имеет собственное концептуальное содержание, которое раскрывается в нижеприведенном детальном комментарии.
- 4.7 "...оцениваемая сумма ..." относится к цене в денежном выражении (обычно в местной валюте), которую нужно заплатить за недвижимость в коммерческой рыночной сделке. Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная и обоснованно достижимая цена на рынке на дату оценки. Определение исключает увеличение или уменьшение рассчитываемой цены в силу специальных условий или обстоятельств, таких как нетипичное финансирование, обременение договорами о

продаже с обратной арендой, особых соображений или уступок сделанных кем-либо, имеющим отношение к продаже, или любыми элементами специальной стоимости.

- 4.8 "... недвижимостъ следует обменивать ..." имеется в виду тот факт, что стоимость недвижимости является оцениваемой суммой, а не предварительно определенной или фактической ценой продажи. Это цена, на основе которой, согласно ожиданиям рынка, следует заключать на дату оценки сделку, удовлетворяющую всем другим элементам определения рыночной стоимости.
- 4.9 "... на дату оценки ..." означает, что оцениваемая рыночная стоимость относится к конкретному моменту времени. Так как рынки и рыночные условия могут изменяться, то оцениваемая стоимость может быть некорректной или несоответствующей на другой момент времени. Результат оценки будет отражать фактическое состояние рынка и обстоятельства на действительную дату оценки, а не прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата отчета об оценке могут быть разными, но дата отчета не может предшествовать дате оценки. Определение также предполагает одновременный расчет по контракту на продажу без какого-либо изменения цены, которое могло бы иметь место в сделке по рыночной стоимости.
- 4.10 "... между готовым купить покупателем ..." относится к тому, у кого есть мотивы купить, но которого не принуждают к этому. Этот покупатель не горит желанием и не преисполнен решимости покупать по любой цене. Этот покупатель покупает с учетом существующих рыночных реалий и в соответствии с текущими рыночными прогнозами, а не исходя из воображаемого или гипотетического рынка, который невозможно продемонстрировать и существование которого нельзя ожидать. Предполагаемый покупатель не заплатит более высокую цену, чем та, которую требует рынок. Текущий владелец имущества включен в число тех, кто составляет "рынок". Оценщик не должен делать нереалистичные предположения относительно рыночных условий или предполагать уровень рыночной стоимости выше того, который является обоснованно достижимым.
- 4.11 "... готовый продать продавец ..." не является ни продавцом, который готов продать в силу своего слишком большого желания или принуждения по любой цене, ни продавцом, настроенным на получение цены, которая не может считаться обоснованной на текущем рынке. Готовый продать продавец имеет мотивацию продать имущество на рыночных условиях за лучшую цену, достижимую на открытом рынке после должного маркетинга, какова бы ни была эта цена. Фактические обстоятельства реального владельца не рассматриваются, так как "готовый продать продавец" является гипотетическим владельцем.
- 4.12 "... в коммерческой сделке ..." — подразумевает сделку между сторонами, не имеющими специальных или особых отношений друг с другом, которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или повышенным из-за элемента специальной стоимости. Предполагается, что сделка по рыночной стоимости имеет место между не связанными сторонами, каждая из которых действует независимо.
- 4.13 "... после должного маркетинга ..." означает, что недвижимость будет выставлена на рынок в наиболее подходящей форме для того, чтобы осуществить ее продажу по наилучшей разумной цене, обоснованной в соответствии с определением рыночной стоимости. Продолжительность периода экспозиции может изменяться в соответствии с рыночными условиями, но она должна быть достаточной для привлечения к недвижимости внимания адекватного числа потенциальных покупателей.

лей. Определение рыночной стоимости предполагает, что период экспозиции имеет место до даты оценки.

- 4.14 "... в которой стороны действовали компетентно, и расчетливо ..." предполагает, что и готовый купить покупатель, и готовый продать продавец достаточно информированы о сущности и характеристиках недвижимости, ее фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Предполагается, что каждый действует в собственных интересах, компетентно и расчетливо, чтобы получить лучшую цену соответственно их положениям в сделке. Расчетливость определяется отношением к состоянию рынка на дату оценки, а не отношением к выгодам в какое-то более позднее время. Не является нерасчетливой продажа недвижимости на рынке с падающими ценами по цене, меньшей чем прежние уровни цен на рынке. В таких случаях, как и в других ситуациях купли-продажи на рынке с меняющимися ценами, расчетливый покупатель или продавец будут действовать в соответствии с наиболее точной информацией о рынке, доступной на момент сделки.
- 4.15 "... и без принуждения ..." означает, что каждая сторона заинтересована в том, чтобы совершить сделку, но ни одну из них не заставляют или не принуждают против желания заключить ее.
- 4.16 Рыночная стоимость понимается как стоимость недвижимости, оцениваемая без учета затрат на совершение сделки купли-продажи и связанных со сделкой налогов.
- 4.17 Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наилучшем и наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

#### **Рыночная стоимость при существующем использовании**

- 4.18 Рыночная стоимость при существующем использовании — это оцениваемая на основе продолжения существующего использования, но при допущении незанятости недвижимости сумма, за которую недвижимость следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой стороны действовали компетентно, расчетливо и без принуждения.
- 4.19 Каждый элемент определения рыночной стоимости при существующем использовании имеет собственное концептуальное содержание, которое раскрывается в нижеприведенном детальном комментарии.
- 4.20 "...оцениваемая сумма ..." относится к цене в денежном выражении (обычно в местной валюте), которую нужно заплатить за недвижимость в коммерческой рыночной сделке. Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная обоснованно достижимая цена на рынке на дату оценки. Определение исключает увеличение или уменьшение рассчитываемой цены в силу специальных условий или обстоятельств, таких как нетипичное финансирование, обременение договорами о продаже с обратной арендой, особых соображений или уступок сделанных кем-либо, имеющим отношение к продаже, или любыми элементами специальной стоимости.
- 4.21 "... недвижимость следует обменивать ..." имеется в виду тот факт, что стоимость недвижимости является оцениваемой суммой, а не предварительно определенной или фактической ценой продажи. Это цена, на основе которой, согласно ожидани-

ям рынка, следует заключать на дату оценки сделку, удовлетворяющую всем другим элементам определения рыночной стоимости.

- 4.22 "... на дату оценки ..." означает, что оцениваемая рыночная стоимость относится к конкретному моменту времени. Так как рынки и рыночные условия могут изменяться, то оцениваемая стоимость может быть некорректной или несоответствующей на другой момент времени. Результат оценки будет отражать фактическое состояние рынка и обстоятельства на действительную дату оценки, а не прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата отчета по оценке могут быть разными, но дата отчета не может предшествовать дате оценки. Определение также предполагает одновременный расчет по контракту на продажу без какого-либо изменения цены, которое может иметь место в сделке по рыночной стоимости.
- 4.23 "... на основе продолжения существующего использования ..." требуется, чтобы допускался обмен, основанный только на рыночных предложениях по продолжению существующего использования. Из этого следует, что если недвижимость должна продаваться на свободном рынке, то любая более высокая стоимость или принципы наилучшего и наиболее эффективного использования должны игнорироваться.
- 4.24 "... но при допущении незанятости ..." подчеркивает тот факт, что в расчет не должна приниматься фактическая занятость недвижимости как обоснование фиктивной арендной платы, выплачиваемой фактическим владельцем. Не предполагается также оценка с учетом увеличения стоимости инвестиции за счет договоров текущего владельца. Должно быть сделано допущение, что недвижимость на дату оценки незанята и готова к продаже или сдаче в аренду. При этом не исключается потенциальное предложение текущего владельца, но владелец не должен предлагать цену выше обычного уровня рыночных цен.
- 4.25 "... между готовым купить покупателем ..." относится к тому, кто имеет мотивацию, но не вынужден покупать. Этот покупатель не горит желанием и не преисполнен решимости покупать по любой цене. Этот покупатель покупает с учетом существующих рыночных реалий и в соответствии с текущими рыночными прогнозами, а не исходя из воображаемого или гипотетического рынка, который невозможно продемонстрировать и существование которого нельзя ожидать. Предполагаемый покупатель не заплатит более высокую цену, чем ту, которую требует рынок. Текущий владелец недвижимости включен в число тех, кто составляет "рынок".
- 4.26 "... готовый продать продавец ..." не является ни продавцом, который готов продать в силу своего слишком большого желания или принуждения по любой цене, ни продавцом, настроенным на получение цены, которая не может считаться обоснованной на текущем рынке. Готовый продать продавец имеет мотивацию продать имущество на рыночных условиях за лучшую цену, достижимую на открытом рынке после должного маркетинга, какова бы ни была эта цена. Фактические обстоятельства реального владельца не рассматриваются, так как "готовый продать продавец" является гипотетическим владельцем.
- 4.27 "... в коммерческой сделке ..." — подразумевает сделку между сторонами, не имеющими специальных или особых отношений друг с другом, которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или повышенным из-за элемента специальной стоимости. Предполагается, что сделка по рыночной стоимости имеет место между не связанными сторонами, каждая из которых действует независимо.

- 4.28 "... после должного маркетинга ..." означает, что недвижимость будет выставлена на рынок в наиболее подходящей форме для того, чтобы осуществить ее продажу по наилучшей разумной цене, обоснованной в соответствии с определением рыночной стоимости. Продолжительность периода экспозиции может изменяться в соответствии с рыночными условиями, но она должна быть достаточной для привлечения к недвижимости внимания адекватного числа потенциальных покупателей. Определение рыночной стоимости при существующем использовании предполагает, что период экспозиции имеет место до даты оценки.
- 4.29 "... в которой стороны действовали компетентно, расчетливо ..." — предполагает, что и готовый купить покупатель, и готовый продать продавец достаточно информированы о сущности и характеристиках недвижимости, ее фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Предполагается, что каждый действует в собственных интересах, компетентно и расчетливо, чтобы получить лучшую цену соответственно их положениям в сделке. Расчетливость определяется отношением к состоянию рынка на дату оценки, а не отношением к выгодам в какое-то более позднее время. Не является нерасчетливой продажа недвижимости на рынке с падающими ценами по цене, меньшей чем прежние уровни цен на рынке. В таких случаях, как и в других ситуациях купли-продажи на рынке с меняющимися ценами, расчетливый покупатель или продавец будут действовать в соответствии с наиболее точной информацией о рынке, доступной на момент сделки.
- 4.30 "... и без принуждения ..." означает, что каждая сторона заинтересована в том, чтобы совершить сделку, но ни одну из них не заставляют или не принуждают против желания заключить ее.
- 4.31 Рыночная стоимость при существующем использовании понимается как стоимость недвижимости, рассчитанная без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли или продажи.
- 4.32 Рыночная стоимость при существующем использовании как база оценки используется только при оценках для целей составления финансовых отчетов.

#### **Остаточная стоимость замещения.**

- 4.33 Остаточная стоимость замещения – это сумма текущей рыночной стоимости земли при ее существующем использовании и текущей стоимости восстановления или замещения улучшений, минус скидки на физический и все другие, присущие данной недвижимости, формы износа.
- 4.34 При оценке стоимости земли, когда отсутствуют убедительные данные об аналогах, более целесообразной может быть концепция условного участка замещения в пределах того же района и с характеристиками, которые соответствуют существующему использованию, а также строительства аналогичного объекта или его современного аналога-заменителя. Поэтому может быть более целесообразным оценивать меньший участок, а не данный участок, если принятые технологические и эксплуатационные требования не противоречат такому допущению. И напротив, участок может быть недостаточен для реализации всего потенциала производства на данном участке земли, и стоимость должна быть скорректирована с учетом этого.
- 4.35 При определении восстановительной или замещающей стоимости необходимо учитывать следующее:
- Стоимость зданий и сооружений должна определяться при допущении, что на дату оценки они являются завершенными объектами.

Современное здание-заменитель аналогичной площади в результате использования более совершенной технологии и современных материалов может стоить значительно меньше, чем точная копия уже существующего здания или группы зданий. В этом случае следует руководствоваться стоимостью современного здания-заменителя.

Если в результате применения передовой современной технологии, можно обеспечить такой же объем производства или услуг за счет использования современного здания-заменителя меньших размеров, то выбор должен быть сделан в пользу последнего и более дешевого варианта.

Для зданий, которые находятся под охраной государства или зарегистрированы как имеющие историческую или архитектурную ценность стоимость замещения согласовывается с законодательными требованиями, предписывающими сохранение всего строения или его части.

В стоимость восстановления или замещения должны включаться все затраты по застройке, необходимые для того, чтобы получить копию полностью действующего предприятия, включая затраты на разработку участка и на инженерную инфраструктуру и любое дополнительное оборудование экологического назначения, которое требуется в соответствии с законодательными и нормативными актами, регулирующими разработку новых производственных мощностей.

В стоимость восстановления или замещения должны включаться все обычные в данных случаях расходы, а также все расходы, связанные с получением разрешений, лицензий или проведением экспертиз, включая экологическую экспертизу и прочие оценки, необходимые в соответствии с законодательными или нормативными актами. Стоимость финансирования должна учитываться на базе текущей стоимости заемного капитала, или в исключительных случаях, по принятой внутренней ставке.

При расчете стоимости восстановления или замещения наличие региональных субсидий на застройку не учитывается.

4.36 Из стоимости восстановления или замещения необходимо сделать вычеты, чтобы учесть следующие и любые другие элементы, связанные с продолжением полезного экономического использования:

экономическое устаревание — учитывает фактический срок службы, состояние, как результат физического износа, частичной или полной утраты качества, являющиеся результатом течения времени или прошлой эксплуатацией, и вероятная стоимость будущих издержек использования и необходимости затрат на обслуживание, в сопоставлении с современными заменяющими объектами;

функциональное устаревание — учитывает пригодность для текущего использования и перспективы его продолжения, либо для какого-то другого использования постоянно действующим предприятием. Например, объект созданный или приспособленный для специализированного использования, включая конкретные производственные процессы, может иметь очевидный полезный срок использования несколько более длительный, чем предусмотренный для фактического производства;

стратегическое устаревание – основываясь на стратегических решениях, предприятие может сделать устаревшим в любое время определенное производство и здания для его размещения. Это может затрагивать часть зданий или весь комплекс, даже если здания могли бы иметь стоимость для другого производства или для того же производства, если бы такое стратегическое решение не было принято;

экологическое устаревание — существующее использование и применяемая в настоящее время технология должны быть рассмотрены в контексте фактического и обоснованно предполагаемого местного национального и наднационального регулирования, законодательных, директивных положений и/или контроля за планированием, экологией и загрязнением окружающей среды, а также с учетом политики по управлению утилизацией отходов.

- 4.37 Одна из стандартных методик расчета величины вычета, учитывающего износ, построена на основе линейного начисления и заключается (i) в делении фактического срока жизни здания на фактический срок жизни здания плюс расчетный будущий срок полезной экономической жизни, с учетом факторов, или (ii) в вычитании из срока полезной экономической жизни здания, как нового, расчетного срока оставшейся полезной экономической жизни и деления результата на расчетный срок полезной экономической жизни здания, как нового. Расчеты выполняются по формулам:

$$(i)x = \frac{(a \times 100)}{(a + b)},$$

$$(ii)x = \frac{[(c - b) \times 100]}{c},$$

где

a — фактический срок жизни здания;

b — расчетный срок оставшейся полезной экономической жизни;

c — расчетный срок полезной экономической жизни здания, как нового;

x — разница в % между валовой и чистой стоимостью замещения (или амортизируемой стоимостью).

- 4.38 Для предприятия может быть более предпочтительна ускоренная амортизация, которую принято называть методом снижения баланса. При этом используется следующая формула:

$$\frac{\left( \frac{a}{b} + \frac{a^2}{b^2} \right)}{2}$$

- 4.39 Для определения срока полезной жизни зданий их следует объединять в группы с примерно одинаковым диапазоном срока полезной жизни с учетом того, что срок службы отдельного здания обычно может быть увеличен до определенных пределов путем высококачественной эксплуатации или надлежащим ремонтом и обычно экономически не выгодно проводить ремонт комплекса недвижимости по частям.

#### **Стоимость реализации**

- 4.40 Стоимость реализации — это оцениваемая сумма, которую, как считает оценщик на дату оценки, можно обоснованно ожидать достижимой в будущем обмене недвижимостью между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения
- 4.41 Формулировка определения стоимости реализации соответствует определению рыночной стоимости, за исключением того, что совершение сделки имеет место после даты оценки. При этом требуется оценить период экспозиции, то есть рассмотреть вопрос о том, сколько времени, начиная с даты оценки, понадобится,

чтобы должным образом организовать продажу для получения наилучшей цены без излишнего продления периода продажи в надежде на подъем цен на рынке.

4.42 Стоимость реализации рассчитывается без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли-продажи.

#### **Стоимость ограниченной реализации**

4.43 Стоимость ограниченной реализации – это оцениваемая сумма, которую, как считает оценщик на дату оценки, можно обоснованно ожидать достижимой в будущем обмене недвижимости между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после недостаточного периода маркетинга, во время которой каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

4.44 Определение стоимости ограниченной реализации соответствует определению стоимости реализации за исключением того, что совершение сделки произойдет в будущем, в момент, определенный клиентом, при этом не будет недостаточного периода времени для должного маркетинга, соответствующего характеру имущества и состоянию рынка. Стоимость ограниченной реализации рассчитывается без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли-продажи

#### **Инвестиционная стоимость**

4.45 Инвестиционная стоимость – это величина ценности недвижимости для конкретного инвестора, рассчитанная с учетом его внутренних требований по возврату инвестированного капитала.

4.46 Понятие инвестиционной стоимости основано на субъективной, нерыночной оценке экономической полезности какого-либо имущества для предприятия. Понятие инвестиционной стоимости фундаментально отличается от рыночной стоимости, но является компонентом, который в совокупности движет рыночной активностью, основанной на индивидуальных оценках ценности недвижимости участниками рынка.

4.47 Расчет инвестиционной стоимости может принимать вид субъективной оценки рассчитанных издержек и прибылей инвестора за определенное время, дисконтированных в соответствии с внутренними критериями инвестора, которые он определил на основе совокупности различных элементов, включая, например, оценку тенденций экономических изменений, оценку остаточной стоимости, финансовые цели и анализ рисков.

4.48 Оценка предприятием стоимости инвестиционного портфеля при помощи разработанных самим предприятием последовательных и согласованных критериев, примененных к ожидаемому денежному потоку, может быть аргументирована как представляющая более удовлетворительное долгосрочное оценочное суждение о деятельности, чем рыночная стоимость, основанная на текущих быстро меняющихся рыночных цифрах. Такая оценка, тем не менее, не является базой, которая объективно оправдана или свободна от субъективности, вплоть до окончания периода прогноза.

#### **Страховая стоимость**

4.49 Страховая стоимость (стоимость для целей страхования) – это стоимость, рассчитанная в соответствии с методиками, действующими в сфере государственного и частного страхования.

4.50 Для недвижимости страховая стоимость, как правило, определяется из условия полного замещения элементов зданий и сооружений, которые могут быть повреждены в результате наступления страхового случая.

#### **Налогооблагаемая стоимость**

4.51 Налогооблагаемая стоимость (стоимость для налогообложения) – это стоимость, рассчитанная в соответствии с методиками, утвержденными государственными органами налогообложения.

4.52 Налогооблагаемая стоимость, как правило, определяется с применением методов массовой оценки, на которые действие данного стандарта не распространяется.

#### **Утилизационная стоимость**

4.53 Утилизационная стоимость – это стоимость улучшений, рассматриваемая как стоимость совокупности составляющих материалов, элементов и конструкций без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже.

4.54 Утилизационная стоимость рассчитывается с учетом затрат на реализацию и по смыслу аналогична стоимости реализации для отдельных элементов имущества.

## **5. Оценка на базе рыночной стоимости**

Состав работ по оценке рыночной стоимости недвижимости

5.1 Оценка рыночной стоимости недвижимости, в общем случае, должна включать следующие этапы:

- предварительное ознакомление с объектом оценки;
- составление Задания на оценку и оформление Договора на оценку
- сбор, обработка и анализ информации, необходимой для оценки;
- определение рыночной стоимости объекта оценки с применением стандартных методов оценки;
- оформление результатов оценки.

5.2 На этапе предварительного ознакомления для обоснования Задания на оценку должны быть рассмотрены следующие позиции:

- определение общих характеристик оцениваемой недвижимости, наличия, состава и достаточности для целей оценки технической, рыночной, финансовой, бухгалтерской и другой документации и информации;
- определение состава оцениваемых прав;
- определение цели и базы оценки.
- выявление возможного конфликта интересов и соответствия квалификации оценщика.

Сбор, обработка и анализ информации, необходимой для оценки

5.3 При определении рыночной стоимости недвижимости необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, которая может являться необходимой и достаточной для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки. Для каждого вида информации следует указывать источник ее получения.

5.4 В общем случае для обоснованного заключения о рыночной стоимости недвижимости необходимо проанализировать социально-экономическую ситуацию в ре-

гионе, местоположение объекта оценки, рынок недвижимости и характеристики объекта оценки.

5.5 При анализе социально-экономической ситуации в регионе в общем случае должны быть рассмотрены следующие позиции:

- природно-климатические особенности региона;
- основные макроэкономические показатели;
- основные показатели по отраслям экономики, динамика их изменения и влияние на позиционировании объекта оценки на рынке;
- основные показатели социального развития, динамика их изменения и влияние на позиционирование объекта оценки на рынке.

Выводы по данному разделу должны обосновывать текущее и перспективное позиционирование объекта оценки на рынке, определение наиболее вероятного типичного покупателя и его инвестиционную мотивацию.

5.6 При анализе местоположения объекта оценки в общем случае должны быть рассмотрены следующие позиции:

- характер окружающего типа землепользования;
- транспортная доступность;
- инженерные сети и коммунальное обслуживание;
- социальная инфраструктура;
- экономическое местоположение;
- экологическое состояние района;
- социальная репутация;

Выводы по данному разделу должны обосновывать положительные и отрицательные характеристики и потенциал местоположения, которые могут влиять на стоимость недвижимости.

5.7 При анализе рынка недвижимости должны быть рассмотрены следующие позиции:

- общие характеристики;
- структура и участники рынка недвижимости;
- факторы спроса и предложения по отдельным сегментам рынка недвижимости с количественным анализом и анализом тенденций.

Выводы по данному разделу должны обосновывать возможные изменения на рынке недвижимости, и, соответственно, текущее и перспективное позиционирование объекта оценки на рынке недвижимости с учетом возможного альтернативного использования.

5.8 При анализе характеристик объекта оценки в общем случае должны быть рассмотрены следующие позиции:

- особенности объемно-планировочного и конструктивного решения объекта оценки;
- особенности инженерного обеспечения объекта оценки;
- техническое состояние конструктивных элементов и инженерного оборудования.

Выводы по данному разделу должны выявлять соответствие технических характеристик объекта оценки современным стандартам по эксплуатации и функциональности для недвижимости аналогичной полезности.

### **Методы оценки рыночной стоимости недвижимости**

При оценке рыночной стоимости недвижимости применяются три стандартных метода:

- затратный метод;
- метод сравнения продаж;
- метод капитализации дохода.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три метода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из методов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

#### **Затратный метод оценки рыночной стоимости недвижимости.**

5.9 Затратный метод оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение стоимости участка земли;
- определение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом, как суммы стоимости участка земли и восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений за минусом накопленного износа.

5.10 При определении рыночной стоимости недвижимости, участок земли рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования.

5.11 Стоимость участка земли определяется одним из следующих способов:

- при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о продажах аналогичных участков земли — методом сравнения продаж;
- при наличии достаточного количества достоверной информации о продажах или аренде аналогичных участков с относительно новыми зданиями или сооружениями, представляющими наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли как свободного — методом остаточной стоимости земли;
- при наличии рыночной информации о долгосрочной аренде земли — методом капитализации арендного дохода;
- при отсутствии достаточного количества рыночной информации о продажах или аренде – применением действующих нормативных методик, установленных государством.

5.12 Выбор принятого для расчета метода определения стоимости нового строительства улучшений должен быть соответствующим образом обоснован. Применение стоимости замещения целесообразно в случаях, когда определить стоимость возведения точной копии здания трудно из-за устаревших типов строительных конструкций и способов возведения, использовавшихся при создании объекта оценки.

5.13 При определении восстановительной или замещающей стоимости необходимо учитывать следующее:

Стоимость зданий и сооружений должна определяться при допущении, что на дату оценки они являются завершенными объектами. Данная процедура не эквивалентна составлению сметы гипотетических будущих затрат на строительство.

Если стоимость замещения здания или сооружения аналогичной площади, рассчитанная с учетом применения современной технологии и материалов, оказывается меньше, чем восстановительная стоимость уже существующих зданий, то в расчет следует принимать стоимость замещения.

Если в результате применения передовой современной технологии, можно обеспечить такой же объем производства или услуг за счет использования современного здания-замениителя меньших размеров, то в расчет следует принимать стоимость замещения.

Для зданий, которые находятся под охраной государства или зарегистрированы как имеющие историческую или архитектурную ценность стоимость замещения согласовывается с законодательными требованиями, предписывающими сохранение всего строения или его части.

В стоимость восстановления или замещения должны включаться все затраты по застройке, включая затраты на разработку участка, на инженерную инфраструктуру и любое дополнительное оборудование экологического назначения, которое требуется в соответствии с законодательными и нормативными актами.

В стоимость восстановления или замещения должны включаться все обычные в данных случаях расходы, а также все расходы, связанные с получением разрешений, лицензий или проведением экспертиз, включая экологическую экспертизу и прочие оценки, необходимые в соответствии с законодательными или нормативными актами. Стоимость финансирования должна учитываться на базе текущей стоимости заемного капитала, или в исключительных случаях, по принятой внутренней ставке.

5.14 Определение восстановительной или замещающей стоимости производится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;
- на основании расчетов затрат, необходимых для получения на дату оценки либо точной копии объекта оценки, либо объекта-замениителя равной полезности.
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях;

5.15 Затраты, соответствующие восстановительной или заменяющей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

5.16 К прямым издержкам относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-складские расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

5.17 Способ расчета прямых издержек должен согласовываться с принятым методом расчета накопленного износа. Выбор конкретного способа расчета прямых издержек зависит от:

- наличия и полноты имеющейся проектно-сметной документации;

- физической возможности получения дополнительной информации о конструкции объекта оценки;
  - особенностей Задания на оценку;
  - роли результата, полученного затратным методом, при согласовании результатов оценки.
- 5.18 При выборе способа расчета стоимости восстановления или замещения определяющим является допущение о том, что для целей оценки недвижимости не требуется разработка сметной документации, соответствующей уровню детализации, необходимому для проектирования нового строительства.
- 5.19 При наличии в полном объеме проектно-сметной документации и соответствии ей объемов работ и конструктивных решений, выполненных в натуре, прямые издержки следует определять базисно-индексным методом. При этом сметные цены на строительство, рассчитанные в базе систем ценообразования строительной продукции (в ценах 1955, 1969, 1984 или 1991 годов) приводятся к текущим ценам на дату оценки с помощью индексов удорожания.
- 5.20 При полном или частичном отсутствии проектно-сметной документации для определения прямых издержек необходимо выполнить обмерные работы, рассчитать объемы строительно-монтажных работ и их стоимость. Детализация расчета объемов строительно-монтажных работ зависит от применяемой нормативной базы по ценообразованию.
- 5.21 К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:
- стоимость проектирования, технадзора, геодезического контроля;
  - оплата консультаций, юридических, бухгалтерских и аудиторских услуг;
  - стоимость финансирования строительства;
  - расходы на рекламу, маркетинг и продажу объекта;
  - административные и другие расходы застройщика.
- Размер косвенных издержек определяется с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги по данным позициям.
- 5.22 Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.
- 5.23 Под накопленным износом понимается уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего износа. Для определения величины накопленного износа должны применяться следующие методы:
- метод сравнения продаж;
  - метод экономической жизни;
  - модифицированный метод экономической жизни;
  - метод разбивки.
- 5.24 При применении метода сравнения продаж величина накопленного износа определяется как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью нового строительства, и стоимостью улучшений на дату оценки.

- 5.25 При применении метода экономической жизни накопленный износ определяется как доля восстановительной или заменяющей стоимости, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- 5.26 Модифицированный метод экономической жизни определяет накопленный износ как долю восстановительной или заменяющей стоимости с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- 5.27 Метод разбивки определяет отдельно величину каждой составляющей накопленного износа, к которым относят:
- исправимый физический износ (отложенный ремонт);
  - неисправимый физический износ;
  - исправимый функциональный износ;
  - неисправимый функциональный износ;
  - внешний (экономический) износ.
- 5.28 Исправимый физический износ имеет место за счет плохой эксплуатации (поэтому его называют отложенным ремонтом). Величина отложенного ремонта определяется исходя из затрат на восстановление нормальных эксплуатационных характеристик здания или сооружения. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.
- 5.29 Неисправимый физический износ определяется на базе разности между полной восстановительной или заменяющей стоимостью и суммой исправимого физического износа. Для целей расчета элементы сооружения, имеющие неисправимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие.
- 5.30 Величина неисправимого физического износа в короткоживущих элементах определяется как разность между полной восстановительной или заменяющей стоимостью элемента и суммой исправимого физического износа элемента, умноженная на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента.
- 5.31 Величина неисправимого физического износа в долгоживущих элементах рассчитывается как отношение действительного возраста к общей физической жизни, умноженное на остаточную восстановительную или заменяющую стоимость долгоживущих элементов.
- 5.32 Исправимый функциональный износ вызывается:
- недостатками, требующими добавления элементов;
  - недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
  - "сверхулучшениями".
- 5.33 Недостатки, требующие добавления элементов, вызываются отсутствием тех элементов в существующем сооружении, без которых сооружение не может соответствовать современным рыночным стандартам. Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления элементов, является разница между стоимостью устройства требуемых элементов на момент оценки и стоимостью устройства этих же элементов, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.
- 5.34 Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, вызываются наличием элементов в существующем объекте, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Испра-

вимый функциональный износ за счёт позиций, требующих замены или модернизации элементов, измеряется как восстановительная стоимость существующих элементов, минус относящийся к ним физический износ, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость устройства новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется на базе утилизационной стоимости.

- 5.35 К "сверхулучшениям" относят характеристики и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Исправимый функциональный износ за счёт наличия "сверхулучшений" измеряется как текущая восстановительная стоимость элементов "сверхулучшений", минус относящийся к ним физический износ, плюс стоимость их демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.
- 5.36 Если в затратном методе используется заменяющая стоимость, то при определении исправимого функционального износа "сверхулучшения" отсутствуют, следовательно и нет необходимости определять приходящуюся на их долю физического износа. При этом стоимость исправления "сверхулучшений" необходимо учитывать.
- 5.37 Неисправимый функциональный износ вызывается:
- недостатками за счет позиций, не включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, но которые должны быть в соответствии с современными стандартами;
  - недостатками за счет позиций, включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых в соответствии с современными рыночными стандартами быть не должно.
  - "сверхулучшениями".
- 5.38 Неисправимый функциональный износ за счёт позиций, не включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этим позициям, капитализированная с применением коэффициента капитализации для зданий, минус стоимость этих позиций, если бы они были включены в стоимость нового строительства.
- 5.39 Расчёт неисправимого функционального износа за счет недостатков не зависит от того, восстановительная или заменяющая стоимости будут приниматься за основу.
- 5.40 Неисправимый функциональный износ за счёт позиций, которые включены в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых быть не должно, измеряется как текущая восстановительная или заменяющая стоимость, минус относящийся к ним физический износ, минус настоящая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием данной позиции.
- 5.41 Последовательность расчета неисправимого функционального износа за счёт "сверхулучшений" определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу.
- 5.42 В случае применения восстановительной стоимости неисправимый функциональный износ за счет "сверхулучшений" измеряется как восстановительная стоимость элементов "сверхулучшения", минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием "сверхулучшений", минус любая добавленная стоимость. При этом, к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные

платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и другие дополнительные платежи, связанные с наличием "сверхулучшения".

- 5.43 Заменяющая стоимость не учитывает стоимость строительства "сверхулучшений", поэтому не учитывается и их физический износ. Тем не менее такие пункты, как дополнительные налоги, страховка, коммунальные платежи должны быть учтены.
- 5.44 Для определения величины внешнего (экономического) износа применяются два метода:
- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
  - метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.
- 5.45 Использование капитализации потери дохода предполагает определение потерь дохода всей недвижимости за счёт внешних воздействий. Затем доля потерь, приходящаяся на здание капитализируется с применением коэффициента капитализации для зданий.
- 5.46 Общая величина накопленного износа здания или сооружения определяется как сумма величин износа по всем позициям разбивки.

#### **Оценка рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж**

- 5.47 Метод сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.
- 5.48 Метод сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:
- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
  - определение подходящих единиц сравнения;
  - выделение необходимых элементов сравнения;
  - проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
  - приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.
- 5.49 В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.
- 5.50 При проведении сравнительного анализа для участков земли в качестве единицы сравнения применяются:
- цена за единицу площади;
  - цена за единицу длины вдоль магистрали;
  - цена за участок.
- 5.51 При проведении сравнительного анализа для застроенных участков в качестве единицы сравнения применяются:
- цена за единицу площади участка;
  - цена за единицу площади помещений, подлежащей сдаче в аренду;
  - цена за единицу общей площади помещений;

- цена за единицу объема сооружения;
- цена за комнату;
- цена за квартиру;
- цена за единицу недвижимости, приносящую доход.

5.52 К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

5.53 Корректировки цен продажи сравнимых объектов производятся в следующем порядке:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

5.54 Для определения величин корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, применяются количественные и качественные методики. Обоснование принимаемых в расчет корректировок является обязательным.

5.55 Окончательное решение о величине результата, определенного методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

5.56 При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации, для определения стоимости методом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

#### **Оценка рыночной стоимости недвижимости методом капитализации дохода.**

5.57 Метод капитализации дохода при оценке рыночной стоимости недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов.

5.58 Будущие доходы, генерируемые объектом недвижимости, делятся на два типа: доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности в результате коммерческих арендных отношений и доходы от реверсии.

- 5.59 Доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности прогнозируются путем составления реконструированного (гипотетического) отчета о доходах. Доход от реверсии прогнозируется:
- непосредственным назначением абсолютной величины реверсии;
  - назначением относительного изменения стоимости недвижимости за период владения;
  - с применением терминального коэффициента капитализации.
- 5.60 Капитализации будущих доходов в настоящую стоимость может выполняться:
- методом прямой капитализации;
  - методом капитализации по норме отдачи.
- 5.61 Исходной предпосылкой метода прямой капитализации является постоянство и бесконечность капитализируемого дохода. В методе прямой капитализации настоящая стоимость будущего потока доходов определяется как отношение годового дохода, приходящегося на право собственности или интерес, к коэффициенту капитализации для данного права собственности или интереса.
- 5.62 Для расчета стоимости полного права собственности определение общего коэффициента капитализации производится на основе рыночных данных. В зависимости от наличия исходной информации, применяются:
- анализ сравнительных продаж;
  - расчет с использованием коэффициента покрытия долга;
  - техника инвестиционной группы.
- 5.63 Исходной предпосылкой метода капитализации по норме отдачи является ограниченность периода поступления дохода. В методе капитализации по норме отдачи пересчет конечного числа будущих денежных потоков в настоящую стоимость выполняется при конкретном значении нормы отдачи, соответствующей риску инвестиций в данный тип недвижимости.
- 5.64 При расчетах настоящей стоимости без учета условий финансирования метод капитализации по норме отдачи формализуется либо в виде анализа дисконтированных денежных потоков, либо в виде расчетных моделей капитализации.
- 5.65 При расчетах настоящей стоимости с учетом условий финансирования метод капитализации по норме отдачи формализуется либо в виде общей формулы ипотечно-инвестиционного анализа, либо в виде расчетной модели Эллвуда.
- 5.66 Анализ дисконтированных денежных потоков пересчитывает величину каждого будущего денежного потока в течение срока проекта в настоящую стоимость с учетом соответствующих уровней риска, присущих каждому потоку. Применяется для любых расчетных случаев.
- 5.67 Норма дисконтирования, применяемая в анализе дисконтированных денежных потоков и учитывающая как систематические, так и несистематические риски, определяется:
- методом выделения из рыночных данных о продажах аналогичных объектов;
  - методом альтернативных инвестиций на финансовом рынке;
  - методом мониторинга рынка недвижимости.
- 5.68 Расчетные модели капитализации применяются только для определенным образом изменяющихся регулярных будущих потоков дохода, к которым относят:
- постоянный доход;

- линейно изменяющийся доход;
- экспоненциально изменяющийся доход.

5.69 В зависимости от конкретных условий оценки применяются:

- модели дохода, определяющих настоящую стоимость только регулярных потоков дохода (модель бесконечного потока доходов, модель Инвуда, модель Хоскольда);
- модели собственности, определяющие стоимость с учетом изменения регулярного дохода и стоимости собственности (модель Ринга, модель с формированием фонда возмещения).

5.70 При наличии необходимых исходных данных стоимость недвижимости может определяться применением техники остатка с использованием прямой капитализации или капитализации по норме отдачи.

5.71 Определение стоимости методом капитализации дохода следует выполнять на основе вероятностного подхода с применением соответствующих методик прогнозирования и обработки результатов (метод сценариев, анализ чувствительности и т. п.).

5.72 При оценке земли, зданий и сооружений, полностью оборудованных и функционирующих как самостоятельный бизнес (гостиницы, рестораны, бары, коммерческие спортивные и медицинские учреждения и т. п.) допускается определять стоимость недвижимости исходя из ее коммерческого потенциала с применением соответствующих методик.

## **6. Особенности различных видов оценки**

### **Оценка для целей купли или продажи**

- 6.1 При выполнении оценки недвижимости, которая должна быть куплена или продана на открытом рынке, в качестве базы оценки для всех классов и категорий недвижимости применяются рыночная стоимость или стоимость реализации. При этом для специализированной недвижимости в большинстве случаев определяющим методом расчета стоимости будет затратный метод, базирующийся на рыночных данных.
- 6.2 При выполнении оценки недвижимости для продажи в течение ограниченного периода времени, когда недвижимость выставляется на открытый рынок для продажи в сроки, существенно меньшие адекватному маркетинговому периоду для данного типа недвижимости, в качестве базы оценки для всех классов и категорий недвижимости применяется стоимость ограниченной реализации

### **Оценка для целей составления финансовой отчетности**

#### **Общие положения**

- 6.3 Настоящий стандарт применяется в случае, если действующие нормативные акты предусматривают отступление от общего правила оценки активов на основе первоначальной (исторической) стоимости, допуская:
- оценку на основе стоимости замещения для материальных основных фондов с ограниченным сроком полезной жизни;
  - оценку иными методами, учитывающими инфляцию;
  - переоценку материальных основных фондов для учета инфляции.

- 6.4 При выполнении оценки для целей составления финансовой отчетности в зависимости от целей владения недвижимостью делится на следующие категории:
- Недвижимость, занимаемая владельцем для использования в деятельности предприятия (бизнеса);
  - Инвестиционная недвижимость, используемая владельцем для получения настоящего или будущего арендного дохода, или для сохранения или увеличения стоимости капитала;
  - Недвижимость, избыточная для потребностей производства (бизнеса);
  - Недвижимость, которой владеют для целей освоения и развития;
  - Недвижимость, которой владеют в качестве товарных запасов.
- 6.5 При оценке недвижимости, занимаемой владельцем для использования в деятельности предприятия (бизнеса) в качестве базы оценки применяется:
- рыночная стоимость при существующем использовании — для неспециализированной недвижимости, включая недвижимость, оцениваемую на основе ее коммерческого потенциала.
  - остаточная стоимость замещения — для специализированной недвижимости.
- 6.6 При оценке инвестиционной недвижимости в качестве базы оценки применяется рыночная стоимость.
- 6.7 При оценке недвижимости, избыточной для потребностей производства в качестве базы оценки применяется рыночная стоимость.
- 6.8 При оценке недвижимости, которой владеют для целей освоения и развития, потенциал будущего использования определяет текущую стоимость с учетом издержек на освоение и развитие. Для неспециализированной недвижимости в качестве базы оценки применяется рыночная стоимость. Для специализированной недвижимости в качестве базы оценки применяется остаточная стоимость замещения.
- 6.9 При оценке недвижимости, которой владеют в качестве товарных запасов и трактуемой обычно как текущие активы, принимают во внимание конкретные особенности системы бухгалтерского учета.

#### ***Поврежденная недвижимость***

- 6.10 В данном разделе рассматривается недвижимость, поврежденная в результате воздействия природных и техногенных факторов.
- 6.11 При оценке недвижимости, используемой для деятельности предприятия (бизнеса), рассматриваются следующие случаи:
- если недвижимость не предполагается восстанавливать, то ее относят к категории "избыточной" для потребностей бизнеса. При этом в качестве базы оценки применяется рыночная стоимость;
  - если недвижимость предполагается восстанавливать для продолжения бизнеса, базой оценки, как правило, является стоимость при существующем использовании.
- 6.12 При оценке инвестиционной недвижимости в качестве базы оценки применяется рыночная стоимость. При этом необходимо принимать во внимание тот факт, что продавец может либо передать покупателю право на получение страхового возмещения, либо получить страховку сам.

- 6.13 При оценке недвижимости, находящейся в процессе освоения и развития, в качестве базы оценки используется рыночная стоимость для текущего состояния, либо рыночная стоимость земли плюс сумма расходов на освоение и развитие.
- 6.14 Величина оценки незначительно поврежденной недвижимости должна соответствовать стоимости восстановленной недвижимости с учетом затрат на восстановление. В случае полного разрушения и отказа от восстановления, сумма оценки должна определяться как для свободного участка земли с учетом расходов по его расчистке и освобождению от деталей прежнего сооружения.

### *Истощимая недвижимость*

- 6.15 К данному типу недвижимости относятся земли с полезными ископаемыми, свалки отходов и места захоронения, которые имеют определенный срок жизни для их существующего использования. При этом недвижимость эксплуатируется таким способом, что деятельность по разработке месторождения или заполнению участка постепенно уменьшает стоимость остающейся земли до такой стадии, когда она не может больше использоваться с экономической выгодой для существующей или предполагаемой цели и переходит в стоимость, которая является остаточной для текущего наилучшего и наиболее эффективного использования.
- 6.16 При оценке истощимой недвижимости в качестве базы применяется рыночная стоимость при существующем использовании.
- 6.17 Особенность концепции существующего использования для данного типа недвижимости заключается в ограниченном сроке жизни недвижимости для ее существующего использования. При этом остаточная стоимость на конец периода использования учитывается в той степени, в какой альтернативное будущее использование будет разрешено, и в какой присущая будущая стоимость не столь удалена во времени, чтобы ее нельзя было бы подтвердить рыночными предложениями для такого класса недвижимости.
- 6.18 Стоимость действующего горнодобывающего предприятия должна отражать затраты на разведку, на определение объемов и качества запасов, на пробную добычу, на запуск опытного добывающего оборудования, исследования и разработки.
- 6.19 Здания, которые закреплены за предприятием такого рода — это обычно специализированные здания, которые оцениваются на базе остаточной стоимости замещения.
- 6.20 Процедуры оценки обычно требуют анализа всех сопоставимых сделок, спроса и конкурирующих предприятий. В случаях, когда проводится сопоставительная оценка, требуется изучение конъюнктуры рынка, тенденций, продажных цен и эксплуатационных затрат. Оценка, основанная на дисконтировании прибыли или на базе сопоставления, должна, как и в отношении других видов недвижимости, исключать личный гудвил и рассматривать только тот уровень прибыли, который был бы достигнут предприятием со средними показателями эффективности.
- 6.21 Учет остаточных стоимостей в конце периода добычи или в ходе потребления истощимой недвижимости включает учет потенциальных затрат и задолженностей по всем обязательствам по планированию, экологии или контрактам, либо коммерческие соображения по улучшению, восстановлению или перепланировке оцениваемой или другой земли. Это может включать косвенные затраты, связанные с производственной деятельностью и обязательства, за которые несет ответственность предприятие.

### ***Незавершенное строительство***

- 6.22 Термин “незавершенное строительство” относится к строительным работам, которые начаты, но еще не завершены на определенную дату оценки, или когда получены все согласования по планированию, строительные контракты подписаны, все готово к началу строительства и не существует нерешенных существенных вопросов, мешающих выполнению предложенного строительства.
- 6.23 Для целей составления финансовых отчетов неспециализированная недвижимость, которая относится к вышеназванной категории, должна оцениваться на основе одной из двух нижеприведенных баз оценки в соответствии с мнением оценщика о наиболее финансово информативной базе оценки, которые применяются во всех обстоятельствах включающих цель оценки:
- рыночная стоимость земли для предполагаемого использования на дату оценки, плюс накопленные финансовые издержки строительства, которые имеют место на дату оценки; или
  - текущая рыночная стоимость — в предположении, что работа завершена по любым существующим контрактным документам — минус рассчитанные расходы в текущих ценах для завершения строительства.

### ***Недвижимость, оцениваемая на основе коммерческого потенциала.***

- 6.24 К недвижимости, оцениваемой на основе коммерческого потенциала, относится недвижимость, созданная или приспособленная для специфического ограниченного использования, которое без изменений передается на свободном рынке по ценам, основанным непосредственно на коммерческом потенциале. Как правило, к этой категории относятся гостиницы, рестораны, бары, пивные и другие аналогичные заведения, коммерческие медицинско-оздоровительные заведения, объекты спорта, досуга и развлечения.
- 6.25 Базой оценки, выполняемой для целей составления финансовой отчетности предприятия, как и в случае с другими классами недвижимости, является рыночная стоимость при существующем использовании. Оценка будет включать землю и здания, оборудование и принадлежности, соединенные с недвижимостью, мебель, обстановку и оборудование предприятия, гудвил, связанный непосредственно с данной недвижимостью, и не включать потребляемые запасы. Оценки на базе остаточной стоимости замещения к данной категории недвижимости не применяются.
- 6.26 Передаваемый и непосредственно связанный с бизнесом гудвил является материальным и, в противоположность персональному нематериальному гудвилу, включается в рыночную стоимость при существующем использовании земли и зданий. В оценку включаются выгоды или обязательства по действующим контрактам на поставку и закупку товаров и услуг, а также предполагаемая возможность возобновления существующих лицензий, разрешений и сертификатов.

### ***Оценка для целей определения величины залогового обеспечения кредита***

- 6.27 При определении величины залогового обеспечения кредита оценка выполняется для обоснования возможности гарантированного возмещения средств кредитора за счет реализация объекта залога в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

- 6.28 При оценке для целей определения величины залогового обеспечения кредита в качестве базы оценки применяется рыночная стоимость.
- 6.29 Специализированная недвижимость не является подходящим обеспечением кредитов. Если специализированная недвижимость все же используется в качестве объекта залога, то ее стоимость должна определяться, исходя из наилучшего и наиболее эффективного использования, а при отсутствии рыночных данных в качестве базы оценки следует применять остаточную стоимость замещения.
- 6.30 В некоторых случаях в качестве базы оценки может применяться стоимость реализации или стоимость ограниченной реализации.

### *Ретроспективная оценка*

- 6.31 Оценка стоимости недвижимости на ретроспективную дату может быть необходима для различных целей, включая вопросы налогообложения, наследства, выплаты компенсаций, рассмотрения в суде исков об ущербе, рецензий существующих оценок.
- 6.32 Для ретроспективной оценки должны быть доступны данные за предшествующий, текущий и последующий после даты ретроспективной оценки периоды. При этом следует придавать соответственно меньшее значение данным, которых на дату проведения оценки у оценщика не было, или тенденциям, возникшим после даты проведения определения стоимости, которые могут подвергнуть сомнению объективность отражения реальной ситуации на дату оценки.

## **7. Обследование недвижимости для целей оценки**

### **Общие положения**

- 7.1 Обследование недвижимости для целей оценки стоимости включает подготовительные работы, техническое обследование, анализ и оформление результатов освидетельствования.
- 7.2 В состав подготовительных работ входит предварительное ознакомление с объектом оценки, сбор и анализ документальных материалов, относящихся к объекту оценки, а также подготовка рабочих материалов для проведения технического обследования.
- 7.3 Целью и основным содержанием технического обследования для целей оценки недвижимости является сбор фактических данных о характеристиках и фактическом состоянии улучшений. Для зданий и сооружений необходимо установить:
- тип основных строительных конструкций;
  - вид основных строительных материалов;
  - геометрические характеристики;
  - фактическое состояние строительных конструкций и инженерного оборудования.
- 7.4 Как правило, техническое обследование производится для отдельных конструктивных элементов, к которым, в общем случае, относят:
- конструкции подземной части;
  - конструкции, образующие несущий остов;
  - элементы междуэтажных сообщений;

- конструкции покрытия (крыши);
  - заполнения оконных и дверных проемов;
  - полы;
  - наружная отделка;
  - внутренняя отделка;
  - внутренние инженерные системы и оборудование.
- 7.5 При наличии проектно-сметной документации должна быть выполнена сверка фактических конструктивных решений, использованных строительных материалов и объемов строительно-монтажных работ с данными проекта.
- 7.6 При отсутствии проектной или исполнительной документации геометрические характеристики объекта оценки определяются путем проведения обмерных работ.
- 7.7 Фактическое состояние конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования определяется путем внешнего осмотра. Техническая диагностика с применением инструментальных методов исследования, вскрытие конструкций, поверочные расчеты по группам предельных состояний в состав работ по обследованию недвижимости для целей оценки не входят.
- 7.8 Повреждения конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования фиксируются в форме словесного описания с указанием количественных характеристик повреждений.
- 7.9 Если при выполнении технического обследования выявлены дефекты, которые могут существенно повлиять на стоимость объекта оценки, оценщик должен уведомить об этом клиента для принятия решения о проведении дополнительных исследований методами технической диагностики. Окончательные выводы о величине стоимости объекта в этом случае должны быть сделаны только после анализа результатов дополнительных исследований.
- 7.10 В результате анализа документации и технического обследования должны быть сделаны выводы по следующим позициям:
- наличие законодательных ограничений по текущему и перспективному использованию объекта оценки;
  - степень соответствия фактического использования объекта проектному назначению;
  - степень соответствия объекта оценки современным стандартам для недвижимости аналогичного назначения;
  - текущее состояние и работоспособность конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования;
  - перечень основных факторов, влияющих на стоимость;
  - рекомендации по поводу проведения более глубокого исследования технического состояния отдельных элементов.

#### **Правила измерения площадей.**

- 7.11 Для целей оценки различают три вида площади здания:
- Общая наружная площадь
  - Общая внутренняя площадь
  - Полезная (арендная) площадь

#### 7.12 Общая наружная площадь измеряется с учетом следующих требований:

- каждый этаж должен измеряться на всех уровнях, чтобы включать наружные поверхности и проекции ограждающих стен;
- измерение должно включать площади, занятые внутренними стенами, перегородками, колоннами, лестничными клетками, лифтами, эскалаторами, туалетами, вентиляционными (или иными) вертикальными каналами;
- помещения для моторов лифтов, помещения для установок центрального отопления или кондиционирования воздуха, помещения для хранения топлива, помещения для электротрансформаторов и низковольтной аппаратуры;
- площади с крышами и открытыми сторонами, пандусы, закрытые автостоянки, склады, подвалы.

#### 7.13 Общая внутренняя площадь измеряется с учетом следующих требований:

- каждый этаж должен измеряться на всех уровнях между внутренними поверхностями внешних стен здания или по линии оконных стекол, если по крайней мере 50% внешних стен здания занимают окна; и
- измерение проводится на высоте 1,5 метра от пола.

#### 7.14 Полезная (арендная) площадь измеряется с учетом следующих требований:

- каждый этаж должен измеряться на всех уровнях между внутренними поверхностями наружных стен здания или по линии оконных стекол, если по крайней мере 50% внешних стен здания занимают окна; и
- измерение проводится на высоте 1,5 метра от пола.

При вычислении полезной (арендной) площади из расчета следует исключать:

- площадь внутренних несущих стен и вертикальных вентиляционных каналов, каналов для электропроводки и каналов для трубопроводов, а также несущих колонн (но только в случае, если площадь одной колонны превышает в сечении 1 квадратный метр);
- площадь лестничных клеток и шахт лифтов;
- площадь помещений для моторов лифтов, помещений для цистерн для топлива (за исключением тех, что используются в производстве), трансформаторных, помещений для высоковольтного и низковольтного оборудования;
- пространство, занятое постоянными кондиционерами воздуха, обогревателями или охлаждающими установками, а также пространство, занятое трубопроводами, что делает это пространство непригодным для использования в арендных целях. (Это не относится к устройствам, устанавливаемым по указанию или просьбе арендатора, или используемым в здании для специальных целей, например, компьютеры, или обрабатывающее или производственное оборудование).

При вычислении полезной площади для офисных зданий нижеследующие площади каждого этажа следует исключать:

- площади, выделенные для установки оборудования и обслуживающих систем для здания, не используемых исключительно только пользователями здания;
- площади, выделенные как общественные места проездов и не используемые исключительно пользователями здания (Примечание: такие дополнительные общие площади, которые могут появиться в результате разделения целого этажа между несколькими арендаторами, должны включаться в расчет); и

- холлы, лестничные площадки и балконы, когда и если они используются совместно с другими пользователями. В некоторых странах такие части могут быть разделены пропорционально между пользователями.

## **8. Непроизводственное оборудование, машины и механизмы, оцениваемые вместе со зданием**

8.1 Оценка земли и зданий обычно включает обслуживающие здания системы, оборудование, машины и механизмы, которыми владелец обеспечивает наилучшее использование здания или земли в пределах границ недвижимости для использующего их предприятия. Такие позиции отличаются от производственного оборудования, машин и станков, которые используются исключительно для производственных задач или в коммерческих целях предприятия, занимающего здание, и которые следует оценивать отдельно как производственное или технологическое оборудование, машины и механизмы.

8.2 Оборудование, обслуживающее здание, в основном будет включать системы:

- электроснабжения — главные питающие кабели, трансформаторы, щитовые, резервные генераторы и электросети для непроизводственных нужд;
- газоснабжения — включая газопроводы до и в пределах газовых станций, а также газопроводы в пределах помещений для непроизводственных нужд;
- водоснабжения — резервуары, колодцы и скважины, насосы, оборудование водочистки, баки, распределительные сети, дренажные устройства, системы канализации, и т.д. — для воды не технологического назначения и не имеющие отношения к коммерции;
- отопления и кондиционирования воздуха — котлы и соответствующее оборудование, топливные баки, радиаторы, калориферы, оборудование для кондиционеров, воздуховоды, вентиляторы и другое оборудование, используемое для непроизводственных целей;
- лифты и подъемники — пассажирские и грузовые лифты, эскалаторы, транспортеры, подъемники и опоры, формирующие неотъемлемую часть структуры здания и используемые для некоммерческих целей;
- конструкции, которые формируют часть или являются вспомогательными для производственного оборудования, машин, и станков, будут оценены отдельно как таковые.

## **9. Влияние факторов окружающей среды на стоимость**

9.1 Факторы окружающей среды, как неблагоприятные, так и благоприятные, включаются в набор факторов, обычно учитываемых при выполнении оценок. Некоторые факторы оказывают воздействие на определенный вид недвижимости и будут влиять непосредственно на расчеты оценщика, где они должны быть учтены в отношении рыночных данных, получаемых по сопоставимой и не затрагиваемой такими факторами недвижимости. В других случаях вся недвижимость в каком-либо регионе будет подвержена воздействию этих факторов.

9.2 Соответствующие факторы окружающей среды и загрязнения включают в общем случае следующие категории:

- природные факторы типа радона или метана, загрязнения воздуха или шума;
  - техногенные факторы загрязнения в результате производственной деятельности в прошлом или настоящем на данной земле, или в результате попадания с соседних участков;
  - факторы загрязнения в виде электромагнитных и других полей;
  - факторы загрязнения при использовании материалов из вторичного сырья.
- 9.3 Все классы недвижимости восприимчивы к воздействию на стоимость факторов окружающей среды, но недвижимость, предлагаемая на продажу или как обеспечение кредитов, особенно чувствительна к этим факторам и подвержена воздействию законодательных условий и ожидаемых изменений юридических обязательств.
- 9.4 В состав работ по оценке недвижимости работы по экологическому аудиту недвижимости не входят. В случаях, если у оценщика имеются основания считать, что экологические факторы могут существенно повлиять на стоимость, он должен информировать клиента о необходимости привлечения профессионального эксперта в области окружающей среды.
- 9.5 Оценщик должен информировать эксперта по окружающей среде относительно контекста его исследования, включая текущее и потенциальное будущее использование участка, которое будет выражаться в стоимости, определенной на основе наилучшего и наиболее эффективного использования. В общем случае эксперт по окружающей среде должен ответить на следующие вопросы:
- можно ли успешно и экономично устранить источник загрязнения или опасности;
  - если загрязнение или опасность не могут быть полностью устранены, можно ли их изолировать или закрыть, чтобы сделать недвижимость пригодной для данного использования на определенный, даже ограниченный период;
  - есть ли возможность смягчить воздействия загрязнения или опасности любым способом;
  - что является наиболее эффективным средством контроля загрязнения и средствами его регулирования;
- 9.6 В тех случаях, когда возможно ликвидировать источник или устранить последствия загрязнения, оценка может быть выполнена с учетом соответствующих расчетных издержек на такую ликвидацию или устранение, а также с учетом:
- невозможности полного устранения загрязнений;
  - риска рецидивов загрязнений;
  - динамики изменения стандартов, обязательств и мер по восстановлению, применяемых законодательством по окружающей среде;
  - сокращенного диапазона альтернативных использований участка;
- 9.7 При выполнении оценки для любой цели, упрощенный подход вычитания стоимости работ по исправлению из стоимости недвижимости в предположении отсутствия загрязнения может не дать подтвержденную рыночными предложениями рыночную стоимость из-за потери конкурентоспособности и других факторов.
- 9.8 В некоторых случаях, когда оценки выполняются для финансовой отчетности, наличие загрязнения или опасного материала может не иметь влияния на эксплуатационную производительность и экономическую эффективность оборудования при продолжении его существующего использования и, таким образом, на рыночную стоимость при существующем использовании. Альтернативная или будущая

остаточная стоимость, однако, могут быть существенно затронутыми, поэтому результаты таких оценок должна учитывать скрытые обязательства.

9.9 Главным требованием является ответственность оценщика за подготовку ясного и последовательного отчета, исключающего путаницу и дезинформацию пользователя. В обычных обстоятельствах, когда какие-либо признаки существования опасных материалов или загрязнения не были идентифицированы стандартными процедурами, или когда гарантировано безусловное освобождение от ответственности, в отчете об оценке должно быть согласованное предостережение в отношении экологических вопросов.

## **10. Требования к содержанию Задания на оценку**

10.1 Оценщик обязан до начала выполнения работ по оценке в письменном виде согласовать с клиентом Задание на оценку, которое является как свидетельством однозначного понимания сторонами содержания и результатов предстоящей работы, так и важнейшим аргументом в случае последующих споров.

10.2 В общем случае содержание Задания на оценку должно включать следующие позиции:

- наименование оценщика, клиента и владельца недвижимости;
- дата, на которую устанавливается стоимость объекта недвижимости;
- цель оценки;
- база оценки;
- идентификация объекта оценки и состава оцениваемых прав;
- согласованные источники информации, касающейся условий владения, текущего и будущего арендного дохода, разрешенного использования земли, статуса зонирования, строительных издержек, данных бухгалтерского учета, ремонтного состояния и иных технических и экономических аспектов недвижимости, а также степень, до которой оценщик может на них полагаться;
- сроки и условия предлагаемого кредита (при оценке для целей определения величины залогового обеспечения);
- перечень особых допущений, ограничений и инструкций клиента;
- положения, которые должны обеспечивать предварительное согласование текста и контекста открытых публикаций результатов оценки;
- меры конфиденциальности, которые оценщик предпринимает в пользу своего клиента;
- границы юридической ответственности оценщика перед третьими лицами;
- объем технического и экологического освидетельствования;
- размер и согласованные рамки финансовой ответственности перед клиентом за результаты оценки и рекомендации, взаимно согласованные процедуры разрешения споров и позиция, касающаяся страхования профессиональной деятельности.
- форма представления результатов оценки;
- основа, величина и время выплаты вознаграждения, включая возмещение понесенных затрат и расходов, если оценщик не действует как внутренний оценщик;
- подписи и печати сторон.

## **11. Требования к оформлению результатов оценки**

11.1 Результаты работы по оценке оформляются в виде письменного документа, называемого "Отчет об оценке". Основной формой "Отчета об оценке" является полный отчет.

11.2 Содержание полного отчета излагается в повествовательной форме и для рыночных баз оценки, а также для баз оценки на их основе должно включать:

- титульный лист, с указанием наименования и адреса объекта, даты оценки, наименования клиента и оценщика;
- сопроводительное письмо с указанием полученных результатов;
- краткое содержание основных фактов и выводов;
- основные предпосылки, допущения и ограничения;
- перечень условий, допускающих публикацию результатов оценки и ссылку на них;
- дату и объем технического освидетельствования и экологической экспертизы;
- полное определение применяемой базы оценки с соответствующим комментарием;
- анализ социально-экономической ситуации в регионе;
- анализ местоположения объекта оценки;
- описание объекта оценки;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- определение стоимости затратным методом;
- определение стоимости методом сравнения продаж;
- определение стоимости методом капитализации дохода;
- согласование результатов оценки;
- заявление о статусе оценщика и ссылка на используемые стандарты;
- список использованной литературы;
- общие сведения об оценщике;
- приложения.

11.3 Для баз оценки, определяемых расчетным путем, содержание полного отчета об оценке может исключать пункты, относящиеся к методикам определения рыночной стоимости. При этом в отчете должны быть отражены методики, применяемые для оценки в конкретных целях.

11.4 На основе полного Отчета об оценке может быть оформлен Сертификат оценки, который по содержанию является кратким изложением основных положений полного отчета об оценке и должен содержать, как минимум, следующие позиции:

- цель, база и дата оценки;
- идентификация объекта оценки и оцениваемых прав;
- основные предпосылки, допущения и ограничения;
- дата, объем и основные результаты технического освидетельствования и экологической экспертизы;

- описание применяемых методик оценки;
- результаты оценки;
- ответственность оценщика перед клиентом и третьими лицами;
- ссылка на применяемые стандарты;
- перечень условий, допускающих публикацию результатов оценки и ссылку на них;
- условия конфиденциальности;
- заявление о статусе оценщика и ссылка на используемые стандарты;

11.5 Для целей оперативного принятия решений клиентом допускается представление результатов полного отчета об оценке в виде информационного письма с кратким изложением основных фактов, допущений, результатов расчетов и выводов. Информационное письмо не является отчетом об оценке и не может служить предметом рассмотрения в претензионных, контролирующих и судебных инстанциях.

## **12. Статус и квалификация оценщика**

12.1 С точки зрения возможного конфликта интересов, вызванного отношением оценщика к оцениваемой недвижимости, статус оценщика определяется как:

- внутренний оценщик
- внешний оценщик
- независимый оценщик

12.2 Внешний оценщик — это оценщик, который не имеет ни прямо, ни косвенно через партнеров, руководителей или близких родственников существенного финансового интереса в компании клиента или наоборот.

12.3 Независимый оценщик — это внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке, в течение последних 24 месяцев или в настоящее время, и объявил в письменной форме о любой причастности в прошлом или настоящем к объекту оценки, или к заинтересованным, или имеющим к нему отношение сторонам в течение последних 24 месяцев.

12.4 Оценщик может быть внутренним оценщиком, являясь при этом администратором, директором или служащим, имеющим соответствующую квалификацию, и не имеющим существенного финансового или политического интереса, определяемого как:

- владение лично, членами своей семьи, либо через трастовые компании более 5% суммы акционерного капитала или такой его суммой, которая с объективной точки зрения могла бы повлиять на объективность оценщика или на его вознаграждение, аналогичные опционы или бонусы, связанные с результатами оценки.
- положение в органе государственной власти, когда существуют явные конфликты или может ощущаться их существование заинтересованной третьей стороной.

12.5 В тех случаях, когда несколько оценщиков назначаются для совместной работы, каждый из них в отдельности и все вместе должны соответствовать тем же самым требованиям в отношении независимости и объективности, которые изложено выше.

12.6 В случае, если на основании анализа ситуации оценщик выявит обстоятельства, которые могут привести к конфликту интересов, он должен уведомить об этом клиента и получить его согласие на выполнение работы.

12.7 Квалификация оценщика должна быть на уровне, позволяющем ему доказать, что он:

- имеет соответствующее образование, полученное в признанном высшем учебном заведении, а также постоянно на протяжении последних двух лет участвует в программах повышения профессиональной квалификации;
- обладает в отношении оцениваемой недвижимости достаточной текущей информацией о состоянии рынка местного, национального и, в случае необходимости, международного характера, а также имеет необходимые и достаточные знания и умения;
- соответствует требованиям законов и нормативных документов, применимым к обстоятельствам конкретной оценки.

12.8 В случае, если оценщик не имеет достаточных знаний и умений, а соответственно и компетенции для выполнения отдельных частей оценки, он должен заявить об этом и показать, что ему будет оказана помощь соответствующими специалистами.

### **13. Условия опубликования результатов оценки**

13.1 Если в соответствии с договором на оценку предусмотрена или возможна публикация результатов оценки (ознакомление с ними третьей стороны), вместе с отчетом по оценке оценщик должен представить текст предполагаемой публикации.

13.2 Минимальный объем информации, содержащийся в публикуемой ссылке на результаты оценки, должен включать:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- базу оценки;
- все принятые допущения, в том числе особые инструкции клиента;
- ограничения, имевшие место при выполнении оценки;
- перечень отступлений от принятых за основу стандартов оценки.

13.3 В случае опубликования результатов оценки (в том числе на иностранных языках) оценщик должен предусмотреть процедуру обязательного визирования публикуемых материалов.

### **14. Повторная оценка**

14.1 При выполнении повторной оценки ранее оцененного объекта допускается ссылка на материалы предшествующей оценки. В этом случае следует скорректировать результаты предшествующей оценки на текущие условия рынка, если собственность не претерпела существенных изменений, которые могли бы повлиять на ее стоимость.

14.2 Допускается выполнять повторную оценку, в соответствии с инструкциями клиента, без дополнительного осмотра недвижимости. При этом данный факт должен быть в обязательном порядке отражен в отчете об оценке.

## **15. Рецензирование оценки**

15.1 Если оценщик не является уполномоченным представителем или членом соответствующего сертификационного, аттестационного или экспертного органа, в сфере деятельности которого вменено рецензирование отчетов об оценке, то выполнять рецензию отчета или оценки, выполненных другим оценщиком не допускается, за исключением случаев, когда:

- требуется мнение независимого или внешнего оценщика на оценку, выполненную внутренним оценщиком;
- требуется скоординировать работу других оценщиков и выразить поддержку применяемой ими методологии, подходам и анализу.

15.2 Рецензирование оценки в установленных законодательными и нормативными актами и другими соответствующими документами случаях, а также в случаях, перечисленных в п.15.1, по согласованию с заинтересованными сторонами допускается выполнять в следующих формах:

- анализ соответствия применяемых в отчете подходов, определений, методов оценки, оформления результатов оценки — требованиям используемых стандартов;
- то же, что в пункте а), но с выполнением фрагмента оценки, либо всей оценки, для получения рецензентом своих результатов и сравнения их с результатами рецензируемого отчета для обоснования мнения относительно точности и достоверности рецензируемых результатов.

## **16. Условия отступления от стандартов**

16.1 Основным критерием возможности отступления от настоящих стандартов является условие соблюдения права потребителей оценочных услуг на получение качественной информации, исключающей двоякое толкование.

16.2 В случаях, когда оценщик полагает, что существуют особые обстоятельства, делающие оценку в соответствии с настоящими стандартами некорректной, в отчете следует подробно изложить отступления от стандартов и вызывающие их причины.

16.3 Если в соответствии с Заданием на оценку требуется выполнить оценку, по форме или содержанию не соответствующую настоящим стандартам, оценщику следует либо отказаться от оценки, либо поставить условием выполнения оценки обязательное включение в отчет и все публикуемые ссылки на результаты оценки специальных допущений и отступлений от настоящих стандартов.